

16. sz. melléklet

MAGÁNSZAKÉRTŐI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelés tárgya: **Hegyeshalom, belterület, Fő utca 168. szám alatti, 412/1 hrsz-ú ingatlan értékelése.**

Megbízó: **Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata**
9222 Hegyeshalom, Fő u. 134.

Megbízott: **Keresztély Dezső CPM®**
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő egyéni vállalkozó
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslő
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.



2025. MÁRCIUS

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Alapadatok:

Értékelés tárgya: **Hegyeshalom, belterület, Fő utca 168. szám alatti, 412/1 hrsz-ú orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan értékelése.**

Megbízó: **Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata**
9222 Hegyeshalom, Fő u. 134.

Tulajdonos: **Egészségért Háziorvosi Bt.**
9222 Hegyeshalom, Fő u. 168.

Megbízott: **Keresztély Dezső CPM®**
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő egyéni vállalkozó
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslő
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

Megbízás célja: **Az ingatlan várható piaci érték meghatározása vétel céljából.**

Szakvélemény fordulónapja: **2025-03-25.**

Értékelés hatálya: **10 hónap** (2026. 01. 25.)

Előzmények:

*Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata részéről Szőke László polgármester (Megrendelő) megrendelést adott a, **Hegyeshalom, belterület, Fő u. 168. szám alatt lévő, 412/1 hrsz-ú, orvosi rendelőt és szolgálati lakást tartalmazó társasház értékelésére vételi szándék miatt.***

A megbízás végrehajtása során meg kell határozni a Megbízó részére, az ingatlan jelenlegi értékét, albetétenként és együttesen. A szakértői vélemény készítése során figyelembe kell venni a területre vonatkozó előírásokat, valamint az ingatlanpiac helyzetét.

A szakértői feladat ellátása érdekében szükségesnek tartottam a helyszíni szemle megtartását. A Megbízóval és a tulajdonos képviselőjével egyeztetett meghatározott időpontban, 2025. március 20-án, 8 óra 30 perckor került sor. A helyszíni bejáráson a Megbízó Szőke László polgármester, a Bt. képviselője dr Cseh Sándor, valamint a szakértő vettek részt. Az ingatlant teljes körben bejártuk, az épületről kapott tervlapok

méreteit ellenőriztem, fényképfelvételeket készítettem, s a Megbízó és a tulajdonos képviselője információkat adott az ingatlanról.

Az ingatlan értékének megállapítása érdekében a NAV adatszolgáltatását kértem, ténylegesen megvalósult, hasonló, eladott ingatlanokról.

Az ingatlan környezete:

Hegyeshalom Nagyközség Győr-Moson-Sopron megyében, a Mosoni- síkság természeti környezetben helyezkedik el. A község 2005. január 1-jei állandó népességszáma: 3581 fő volt. Hegyeshalom Nagyközség a Bécs-Budapest vasúti fővonal, az egyes számú (E-5) főútvonal, valamint az M-1-es autópálya által bezárt szögben, hazánk észak-nyugati peremén, Ausztria szomszédságában fekszik. Új autóutas kapcsolata -M-15- van Rajkán keresztül Szlovákiával is. Itt található vasúti pályaudvar és rendező a Bécs-Budapest vonal határállomása. A település jelentőségét az Ausztriai határátkelési helye határozta és határozza meg. Fekvésének köszönhetően a Magyar – Osztrák – Szlovák határtalálkozásoknál fontos a vasúti és közúti kapcsolatok terén egyaránt.



Az egykori „útifaluból” a XXI. századra sokutcsás polgári település alakult ki, jelentős infrastruktúrával. A település déli határán mintegy 75 ha -on fekvő bányató a gazdaságilag fontos kavicsbányászat mellett, a horgászok, strandolók, szörfözők, bűvárok kedvelt nyári találkozási helye. Első részén kellemes üdülőterületet alakítottak ki az elmúlt években. A gyerekek, felnőttek kedvenc sportolási, pihenő és szórakozási

helye a templom mögött lévő un. Stettni-tó és környéke. A nagyközség külső területei észak felé a Bezenyei útról megközelíthető Márialiget és a délfelé fekvő Csemeztanya. Folyamatosan fejlesztik a lakó és iparterületeket. A település észak-nyugati részén, a Lajta ág északi oldalán és a keleti részén kerültek kialakításra családi- és társasházak területek, közművesítve. Beépítésük folyamatos. A községi szolgáltatások alapvetően üzleti, vállalkozói alapon működnek. A kereskedelmi, vendéglátói infrastruktúra az átmenő forgalom és a bevásárló turizmus igényeit is kielégíti.

A tárgyi ingatlan Hegyeshalom központjában, az 1. számú főút átvető szakaszán, a Fő utcában, a Fő utca, a Kossuth Lajos utca és a Bezenyére vezető Pozsonyi út kereszteződésében található, saroktelken, a katolikus templommal szemben. Családi házas övezet. Közintézmények a község központjában vannak, melyek távolsága kb. 0-150 m. Kereskedelmi ellátás megfelelő, de nagyobb bevásárlóközpont Mosonmagyaróváron található (9 km). Közművesített a terület. Elektromos ellátás, hálózati víz szennyvízkezelés, földgáz községi hálózatról biztosított. Csapadékvíz elvezetés nyílt árkokban történik.

A területen szilárd burkolatú utak és közvilágítás van, szilárd burkolatú járdákkal.

Parkolás a Kossuth Lajos utcában kialakított parkolóban, illetve a telkeken belül biztosított.

Ingatlan bemutatása:

Az ingatlan a község központjában, többszáz éve beépített, családi házas övezetben található, a Fő utca közepén, a műemléki katolikus templom közelében. Szabályos saroktelken, környezetében jellemzően családi házak vannak. Az ingatlan beépített, valamennyi közmű bekötésre került.

A telek négyszög alakú, de utcafronti határolása törtvonalú, felülete sík.

A 658 m²-es ingatlanon egy kisérszben alapincézett orvosi rendelő és szolgálati lakás, valamint egy gyenge állapotú melléképület található. A főépületben két önálló funkció, az orvosi rendelő és a szolgálati lakás lett kialakítva önálló helyrajzi számokkal. A rendelő két utcai, míg a lakás 1 udvari bejárattal rendelkezik.

2005 óta Társasház.

412/1A/1 hrsz-on lakás, 80 m² területtel, 7964/65800 közös tulajdoni hányaddal.

412/1/A/2 hrsz-on orvosi rendelő, 95 m² területtel, 9491/65800 közös tulajdoni hányaddal.

Mindkét ingatlanra vonatkozóan a Hegyeshalom Nagyközségi Polgármesteri Hivatal elővásárlási joga be van jegyezve.



Az aktuális Földkönyvi adatok szerint:

Hegyeshalom, Belterület, 412/1 helyrajzi szám

9222 Hegyeshalom, Fő utca 168.

Kivett lakóház, udvar, garázs, orvosi rendelő. Területe 658 m².

Társasház. A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket az alapító okirat tartalmazza.

Vegyes rendeltetésű épület.

Tulajdoni hányad 1/1. Tulajdonosokat az 1-2 külön tulajdoni lapok tartalmazzák. A tulajdoni lap III. részében a telekváltozás bejegyzése található.

Hegyeshalom, Belterület, 412/1A/1 helyrajzi szám

9222 Hegyeshalom, Fő utca 168.

Kivett lakás. Területe 80 m². Közös tulajdoni hányad 7964/65800

Tulajdoni forma társasági.

Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Szolgálati lakás

Tulajdonos Egészségért Háziorvosi Bt. (9222 Hegyeshalom, Fő u. 168.) 1/1 tulajdoni arányban.

A tulajdoni lap III. részében elővásárlási jog van bejegyezve a Hegyeshalom Nagyközség Polgármesteri Hivatal javára, valamint jelzálogjog az MBH Nyrt. javára.

Hegyeshalom, Belterület, 412/1A/2 helyrajzi szám

9222 Hegyeshalom, Fő utca 168.

Kivett orvosi rendelő. Területe 95 m². Közös tulajdoni hányad 9491/65800

Tulajdoni forma társasági.

Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

egészségügyi célvagyon

Tulajdonos Egészségért Háziorvosi Bt. (9222 Hegyeshalom, Fő u. 168.) 1/1 tulajdoni arányban.

A tulajdoni lap III. részében elővásárlási jog van bejegyezve a Hegyeshalom Nagyközség Polgármesteri Hivatal javára, valamint jelzálogjog az MBH Nyrt. javára.

A szakértőnek ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott tudomására.

Az értékelés tehermentes ingatlanra vonatkozik, a jelzálog lejáratí időpontja 2025 június.

Környezeti kár felmerülése nem várható.

Az ingatlan társasház, alapító okirattal rendelkezik. Elkülönített bejáratokkal rendelkező Felnőtt háziorvosi és Házi gyermekorvosi rendelő az egyik, míg egy 1,5 szobás szolgálati lakás a másik tulajdonrész. A pince kizárólag a szolgálati lakáshoz tartozik.

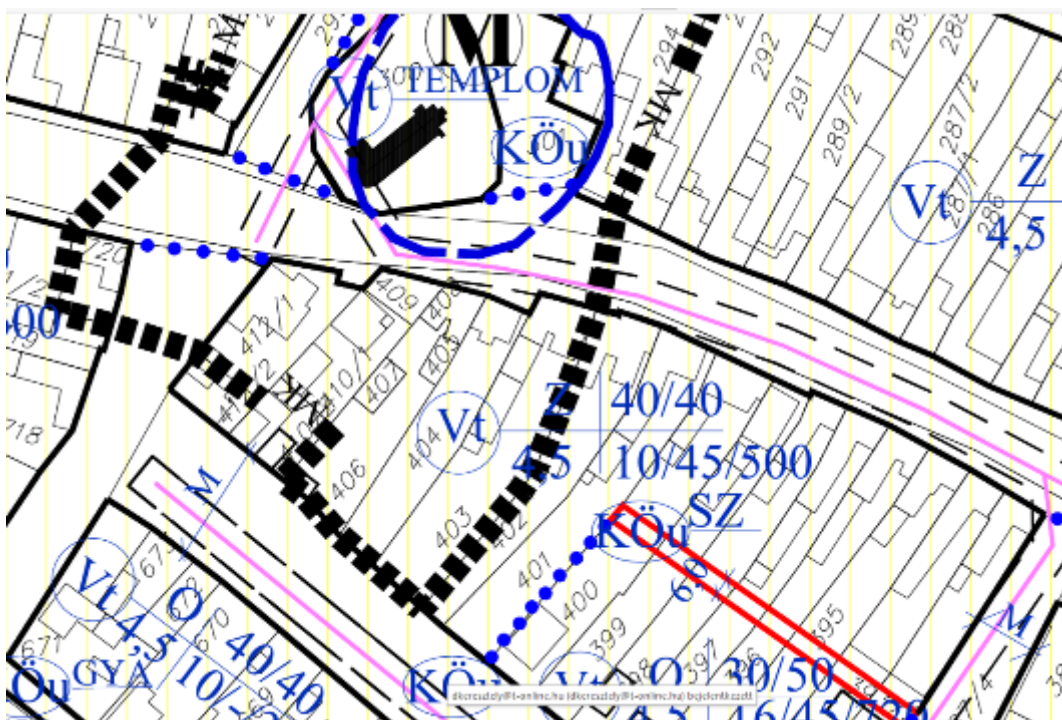
A Társasházi Alapító Okirat 2005-ben az ingatlan vásárlásakor történt. Ezt követően került felújításra, korszerűsítésre, mely megváltoztatta a két albetét területét. A szolgálati lakás csak 1,5 szobás területe 58,53 m² (korrigált terület 54,57 m²), míg a rendelő területe 128,28 m² (korrigált területe 118,25 m²). Az Alapító Okirat módosítása szükséges.

A hatályos rendezési-szabályozási tervek előírása:

Vt/Z/40/40/4,5/10/10/45/500

Település központi lakóövezet, legfeljebb 40% beépítés, 40% minimális zöldterület, 4,5 m épületmagasság, 500 m² minimális teleknagyság.

Az ingatlan beépítettsége megfelel az előírásoknak.



Épületek bemutatása:

Az ingatlanon egy főépület és egy melléképülettelálható.

Főépület

A főépületben két önálló helyrajzi számon, két funkció került kialakításra, az orvosi rendelő és a szolgálati lakás.

1930-as években épült, de 2007-ben felújítást, átalakítást, korszerűsítést végeztek. Az épület hagyományos szerkezetű, magastetős, kistrészből alapincézve. A pince felújítása és az ablakok redőnyökkel való ellátása az elmúlt évben történt.

Eredeti beton sávalapozása, kő lábazata, felmenő falazata nagyméretű égetett agyagtégla. A pince falazata földeme monolit vasbeton. Földeme a földszint felett borított fagerendás. Felújítás, korszerűsítés során az épületben elvégezték a hőtechnikai előírásoknak megfelelő padló, pinceföldem és padlástföldem hőszigetelését, valamint a homlokzati falak Dryvit rendszerű hőszigetelő rendszerét. A homlokzati nyílászárókat hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászárókra cserélték. Az utcai fronton lévő rendelői bejáráshoz az előírásoknak megfelelő rámpás megközelítést alakítottak ki. Valamennyi helyiségben, a lakás szobáinak kivételével burkolatokat cseréltek. A fa fedélszék és a tetőfedés hornyolt cserépfedése, javításra került. Az épületben egy falazott kémény van. Teljes elektromos átszerelés megtörtént, 3 fázis áll rendelkezésre a rendelőnél, míg egy fázis a szolgálati lakásnál. Riasztórendszer kiépítésre került.

Vízellátás teljes belső átépítése megtörtént, a két funkció külön mérésének biztosításával. Szennyvízelvezetés a községi hálózatba megoldott.

Gázellátás külön mérővel ki lett építve. Fűtés a rendelőben kombi gázkazánnal, a szolgálati lakásban külön kazánnal és bojlerrel, padló és radiátoros hőleadókkal működik.

A rendelő két bejárattal bír, külön a személyzeti és a felnőtt-gyermek háziorvosi funkciókra, összesen 94,91 m².

Az *orvosi rendelők* (felnőtt és gyermek) megközelítése a rámpával és lépcsővel rendelkező teraszon keresztül történik. A bejárat előtt van kialakítva a babakocsi- és kerékpártároló. Innen nyílik a kazánház is. A bejárati ajtón, az egy légtérben, de boltíves fallal elválasztott váróba jutunk. Ebből nyílik az adminisztrációs helyiség, a női- és akadálymentes WC, a férfi mosdó-WC, valamint az öltöző. Az adminisztrációs helyiségből a tároló, és a két rendelő közelíthető meg.

Az épület sarkánál felvezető lépcsőn a személyzeti bejárat érhető el. Szélfogóból egy tároló és egy WC, valamint az öltöző közelíthető meg, melyből be lehet jutni a rendelők terébe.

A *szolgálati lakás* 1,5 szobás, összkomfortos, 54,57 m² területű. Az udvari bejárat a terasról nyílik, melyből egy közlekedőbe jutunk. Ebből nyílik a szoba, a félszoba, fürdőszoba, WC és a konyha.

A *pince* területe 25,74 m², melyben közlekedő és 1 tároló, 1 kamra és egy gépészeti helyiség (lakáshoz) került kialakításra, külső lejárati lépcsővel. A terasz alatt van még egy tároló kialakítva, melyjelenleg nem használható. A pince kizárólag a szolgálati lakáshoz tartozik.

Melléképület az udvar Kossuth Lajos utcai sarkában van. A vasbeton oszlopos téglamezős kerítésbe, a szomszéd ház melléképületével egybeépített tároló mérete miatt gépkocsi elhelyezésére jelenleg alkalmatlan, gyenge műszaki állapotban lévő építmény. Célszerű lenne elbontásával egy megfelelő méretű és állapotú garázs létesítése.

Összességében megállapítható, hogy a főépület statikailag szilárd, süllyedésre utaló jelek nincsenek. Felázások nem mutatkoznak, ezért a vízszigetelés megfelelő.

Hőtechnikailag is megfelelő, belső kialakítása korszerű. Állapota jónak értékelhető.

Az épületek helyiségei, korrigált méretük:

Megnevezés	Méret m2	korrekció %	Korrigált méret m2	Padozat
<i>Szolgálati lakás</i>				
Belépő terasz	5,28	75	1,32	mozaiklap
közlekedő	8,49	-	8,49	kerámia
szoba	21,08	--	21,08	parketta
félszoba	6,47	-	6,47	parketta
fürdőszoba	5,08	-	5,08	kerámia
WC	1,08	-	1,08	kerámia
konyha	11,05	-	11,05	kerámia
Szolgálati lakás össz.	58,53		54,57	
<i>Orvosi rendelő</i>				
belépő terasz	7,50	75	1,88	fagyálló ker.
babakocsi tároló	5,79	60	2,32	kerámia
kazánház	1,71	-	1,71	kerámia
váró	31,78	-	31,78	kerámia
adminisztráció	18,49	-	18,49	kerámia
tároló	1,44	-	1,44	kerámia
rendelő - felnőtt	20,98	-	20,98	kerámia
rendelő - gyermek	20,37	-	20,37	kerámia
Női-akadálym. WC	3,84	-	3,84	krámia
Férfi mosdó-WC	1,76	-	1,76	kerámia
személyzeti belépő	1,26	75	0,32	fagyálló ker.
szélfogó	3,42	-	3,42	kerámia
Tároló	1,06	-	1,06	kerámia
WC	1,04	-	1,04	kerámia
öltöző	7,84	-	7,84	kerámia
Rendelő korr. ter. össz.	128,28		118,25	
<i>Pince</i>				
közlekedő	6,68	50	3,34	<i>kerámia</i>
tároló	10,24	50	5,12	<i>kerámia</i>
gépeszeti helyiség	5,29	50	2,65	<i>kerámia</i>
kamra	3,53	50	1,77	<i>kerámia</i>
Pince korrigált területe	25,74		12,88	

Értékelésnél figyelembe vehető terület

- szolgálati lakás 54,57 m2 + pince korr. ter. 12,88 = 67,45 m2, kerekítve 67,0 m2

- orvosi rendelő 118,25 m², kerekítve 118,0 m²
- épület korrigált hasznos területe 185,0 m²

Az értékelést a tényleges, 2007-ben megvalósult alaprajzi kialakításnak megfelelően kell elvégezni. Ezek az adatok eltérnek a Társasházi Alapító Okirat és a Tulajdoni lapok adataitól, melyek módosítása szükséges.

Ingatlanok értékelése:

Az érték megállapításánál figyelembe vettem, hogy az ingatlan Hegyeshalom központjában, családi házas övezetben helyezkedik el. Összközműves terület és épület. Az épület felújított, korszerűsített, állapota, figyelembe véve a régebbi alapépületet, jó.
Ingatlan értékének megállapítása során, a Magyarországon elfogadott európai ingatlanértékelési módszereket (TEGOVA EVS 2009, 2013, 2016) alkalmazva kerül az érték, meghatározásra.

A TEGOVA (EVS 2009, 2013, 2016) valamint a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet módszertani melléklete alapján három értékelési módszer alkalmazható az ingatlanok értékének meghatározásánál:

- forgalmi értékelés,
- hozadéki értékelés,
- nettó-pótlási értékelés (költségalapú).

A forgalmi értékelés (piaci alapú) során a környezetben értékesített, hasonló célú ingatlanokat hasonlítjuk a tárgyi ingatlanhoz, s az értéknövelő, illetve értékcsökkentő tényezők figyelembe véve határozzuk meg a korrigált értéket.

A hozadéki értékelés (piaci alapú) során az ingatlan bevételeinek és költségeinek összevetésével határozzuk meg a hozamot.

A nettó-pótlási érték (költség alapú) meghatározásához az épületek, építmények bruttó pótlási értékéből levonjuk az avulást (műszaki, gazdasági, erkölcsi), majd ehhez adjuk a telek értékét.

A megbízás teljesítése során a forgalmi összehasonlító értékelési módszer a célszerű. Forgalmi értékelés elvégzéséhez a környezetben értékesítések során kialakult eladási árakat veszem alapul NAV által biztosított adatok alkalmazásával.

Ingatlanár értékelemzés:

A NAV Győr-Moson Sopron Megyei Adó- és Vámigazgatóság Adóosztály 2. által 4490382925 iktatószámon biztosított adatok alapján.

Az egész 412/1 hrsz-ú ingatlan egységes értéke:

Helyszín, dátum	Telek terület m2	Épület hasznos terület m2	Jellemzők	Eladási ár Ft	Fajl. épületár Ft/m2
<i>Ingatlan árak</i>					
Fő u. 2022	783	135	Átlagos állapotú, összkomfortos	76,699,980	560,000
Hunyadi J. u. 2022	1188	280	2009-ben épült, újszerű, összkomfortos	80,058,300	285,923
Hunyadi J. u. 2023	1199	110	2004-ben épült, átlagos, 3 szobás, összkomfortos, könnyűszerkezetes, szennyvíz, gáz nincs bekötve	7,000,000	58,824
Szövetkezet u. 2022	800	150	1975-ben épült, elhasznált, 5 szobás, összkomfortos, gáz nincs bekötve	59,962,080	399,747
Szövetkezet u. 2022	800	90	1960-ban épült, elhasznált, 3 szobás, összkomfortos	38,551,000	428,344
Vasút u. 2022	-	66	1940-ben épült, 2011-ben felújított, átlagos állapotú, 2 szobás, összkomfortos, emeleti lakás	27,900,000	422,727

Sárga színnel jelzett ingatlanok vehetők figyelembe

A zöldszínnel jelzett jelentős eltérése miatt, míg a pirossal jelzett esetében nem lakóház, hanem lakás értéke miatt nem vehető figyelembe.

Értékelemzés

Jellemzők		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlanok			
			1.	2.	3.	4.
Település		Hegyeshalom	Hegyeshalom	Hegyeshalom	Hegyeshalom	Hegyeshalom
Utca.		Fő	Fő	Hunyadi	Szövetkezet	Szövetkezet
Telek terület	m2	658	783	1188	800	800
Épület mérete	m2	185	135	280	150	90
Épület állapota		jó	átlagos	újszerű	elhasznált	elhasznált
Értékesítési ár	Ft		76,699,980	80,058,300	59,962,080	38,551,000
Dátum			2022	2022	2022	2022
Fajlagos érték	Ft/m2		560,000	285,923	399,747	428,344
Tranzakció jelleg			1	1	1	1
Akt. piaci helyzet			0,95	0,95	0,95	0,95
Dátum szer. korr.			1,18	1,18	1,18	1,18
makró környezet			1	1	1	1
mikrokörnyezet			1	1,05	1	1
megközel., közl.			1	1,05	1	1
közmű, telekfejl.			1	1	1,05	1
telekméret			1	1,05	1	1
épület mérete			1,05	0,95	0,95	1,10
épület állapota			1,05	0,95	1,10	1,10
Korrektció mértéke	%		123	118	123	133
Korrigált fajl. ár	Ft/m2		688,800	337,389	491,689	569,698
Súlyozás	%		30	10	30	30

Korrigált értékek átlaga	Ft/m2	558,794	
Ingatlan értéke	Ft	103,376,890	
Összesen kerekítve			103,400,000. - Ft

Hegyeshalom, Fő utca 168. szám alatti, 412/1 hrsz-ú beépített ingatlan várható forgalmi értéke:

103,400,000. - Ft

Az ingatlan albetéteinek értéke:

A NAV az elmúlt 3 évet vizsgálva, csak egy, összehasonlításra alkalmas lakáseladás adataival rendelkezik, amelyeknél felülvizsgálat történt (pirossal jelzett), bár a szakmai elvárások 3 adatot írnak elő, jelen esetben ennek az egy adatnak az értékelemzésével készítem el az albetétek vizsgálatát.

Helyszín, dátum	Telek terület m2	Épület hasznos terület m2	Jellemzők	Eladási ár Ft	Fajl. épületár Ft/m2
<i>Ingatlan árak</i>					
Vasút u. 2022	-	66	1940-ben épült, 2011-ben felújított, átlagos állapotú, 2 szobás, összkomfortos, emeleti lakás	27,900,000	422,727

412/1/A/1 szolgálati lakás

Értékelemzés

Jellemzők	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító
Település	Hegyeshalom	Hegyeshalom
Utca.	Fő	Vasút
Mérete m2	67	66
Állapota	jó	átlagos
Komfortfokozata	összkomfort	összkomfortos
Értékesítési ár Ft		27,900,000
Dátum		2022
Fajlagos érték Ft/m2		422,727
Tranzakció jelleg		1
Akt. piaci helyzet		1,10
Dátum szer. korr.		1,18
makró környezet		1
mikrokörnyezet		1
megközel., közl.		1
komfortfokozat.		1

mérete		1
állapota		1,05
Korrekció mértéke %		133
Korrigált fajl. ár Ft/m2		562,227
Albetét értéke Ft		37,669,209
Albetét értéke kerekítve		37,700,000

Hegyeshalom, Fő utca 168. szám alatti, 412/1/A/1 hrsz-ú szolgálati lakás várható forgalmi értéke:

37,700,000. - Ft

412/1/A/2 orvosi rendelő

Értékelemzés

Jellemzők	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító
Település	Hegyeshalom	Hegyeshalom
Utca.	Fő	Vasút
Mérete m2	118	66
Állapota	jó	átlagos
Komfortfokozata	összkomfort	összkomfortos
Értékesítési ár Ft		27,900,000
Dátum		2022
Fajlagos érték Ft/m2		422,727
Tranzakció jelleg		1
Akt. piaci helyzet		1,05
Dátum szer. korr.		1,18
makró környezet		1
mikrokörnyezet		1
megközel., közl.		1
komfortfokozat.		1
mérete		1,10
állapota		1,05
funkció		1,05
Korrekció mértéke %		143
Korrigált fajl. ár Ft/m2		604,500
Albetét értéke Ft		71,331,000
Albetét értéke kerekítve		71,300,000

Hegyeshalom, Fő utca 168. szám alatti, 412/1/A/2 hrsz-ú orvosi rendelő várható forgalmi értéke:

71,300,000. - Ft

Záradék:

A megrendelő, az ingatlan tulajdonosa és a szakértő között nincs összeférhetlenséget jelentő kapcsolat. A szakértői vizsgálat szemrevételezéssel történt, feltárások, diagnosztikai vizsgálatok nem történtek. A szakvélemény a célban megjelölt feladathoz, egyben használható fel. A szakértői munka díja nincs közvetlen kapcsolatban az ingatlan értékével. A megállapított érték tehermentes ingatlanra vonatkozik.

Az értékelési szakvélemény készítője az értékelési szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Győr, 2025-03-25.



Keresztély Dezső
szakértő

Mellékletek:

tulajdoni lapok

térképvázlat

fényképek

helyszínrajz

alaprajzok

metszetek

Társasházi alapító Okirat (kivonat)

TULAJDONI LAPOK

eFöldkönyv (202501)

eFöldkönyv

412/1 - 9222 HEGYESHALOM, Fő utca 168.

2143 HEGYESHALOM BELTERÜLET

HRSZ	JFI	Művel.	Min. oszt.	Teljesítm. hány- 2)	Kat. (03)
412/1	.	kivett lakóház, udvar, garázs és orvosi rendelő	0	0,0658	0
			Osszesen:	0,0658	0

Cím: 9222 HEGYESHALOM, Fő utca 168.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 42303/2005.12.02

Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket az alapító okirat tartalmazza.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 42303/2005.12.02

vegyes rendeltetésű épület

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 42303/2005.12.02

Tul.hányad: 1/1

A tulajdonosokat az 1-2. számú különlapok tartalmazzák.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 38965/2005.09.02

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Tertülete 87 m2-rel megnövekedett a 411 helyrajzi számú ingatlanból, megnevezése lakóház, udvar, garázs és orvosi rendelő.

-----HELYISÉG (412/1/A/1)-----

Oldal: 1

Hrsz.: 412/1/A/1
Helyiség típusa: lakás
Lakás leírása:
Terület m2: 80
Egész/félszoba szám: 2/1
Eszmei hányad: 7964/65800

Tulajdoni forma: társasági

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 42303/2005.12.02
Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 42303/2005.12.02
szolgálati lakás

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 42312/2005.12.02
Egészségügyi célvagyon

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 42312/2005.12.02
Tul.hányad: 1/1
Név: EGÉSZSÉGÉRT HÁZIORVOSI BT.
Jogállás: tulajdonos
Cím: 9222 HEGYESHALOM, Fő utca 168.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 42312/2005.12.02
Jog-tény neve: Elővásárlási jog
Név: HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA
Cím: 9222 HEGYESHALOM, Fő utca 134.
Az okirat 7. pontjában foglalt tartalommal

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 219003/2023.07.19.
Jog-tény neve: Jelzálogjog kölcsöntőke és járulékaik erejéig
Név: MBH BANK NYRT.
Cím: 1056 BUDAPEST, Váci utca 38.
Jogutódlás. Szerződésátruházás a jogutód vonatkozásában a III/4. sorszám alatti 34508/2006.04.27. határozatszámú bejegyzés rangsorában., Lásd a hegyeshalmi 412/1/A/2 hrsz. ingatlant is.

-----HELYISÉG (412/1/A/2)-----

Hrsz.: 412/1/A/2

Helyiség típusa: orvosi rendelő

Lakás leírása:

Terület m²: 95

Egész/félszoba szám: 0/0

Eszmei hányad: 9491/65800

Tulajdoni forma: társasági

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 42303/2005.12.02

Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 42303/2005.12.02

valamint kiszolgáló helyiségek.

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 42311/2005.12.02

egészségügyi célvagyon

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 42311/2005.12.02

Tul.hányad: 1/1

Név: EGÉSZSÉGÉRT HÁZIORVOSI BT.

Jogállás: tulajdonos

Cím: 9222 HEGYESHALOM, Fő utca 168.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 42311/2005.12.02

Jog-tény neve: Visszavásárlási jog

Név: HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA

Cím: 9222 HEGYESHALOM, Fő utca 134.

a szerződésben foglalt tartalommal a Ptk. 374.§.szerint

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 42311/2005.12.02

Jog-tény neve: Elővásárlási jog

Név: HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA

Cím: 9222 HEGYESHALOM, Fő utca 134.
a szerződésben foglalt tartalommal

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 219003/2023.07.19.

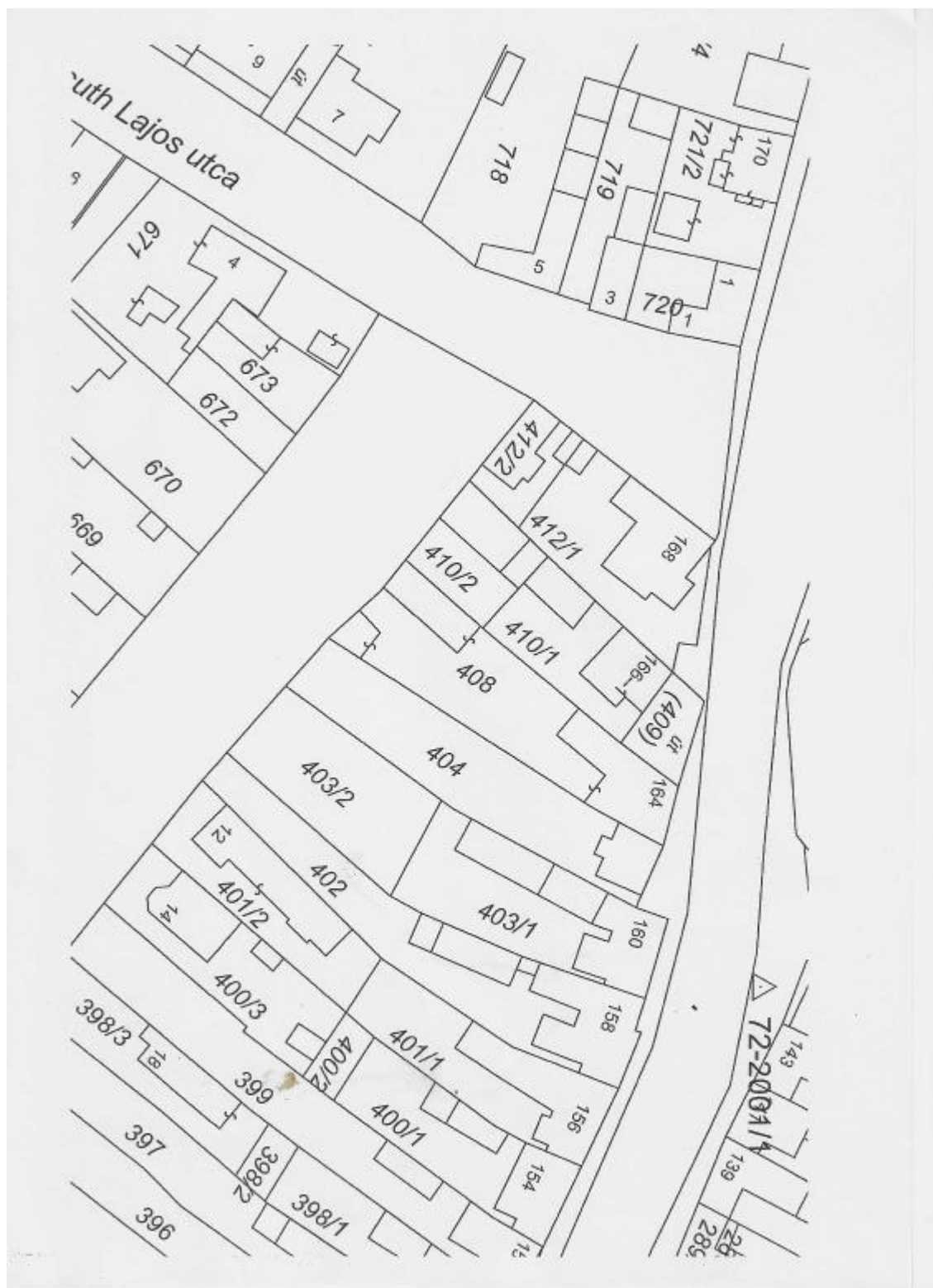
Jog-tény neve: Jelzálogjog kölcsöntőke és járulékairejéig

Név: MBH BANK NYRT.

Cím: 1056 BUDAPEST, Váci utca 38.

Lásd a hegyeshalmi 412/1/A/1 hrsz. ingatlant is., Jogutódlás. Szerződésátvétel a jogutód vonatkozásában a III/4. sorszám alatti 34508/2006.04.27. határozatszámú bejegyzés rangsorában.

TÉRKÉPVÁZLAT

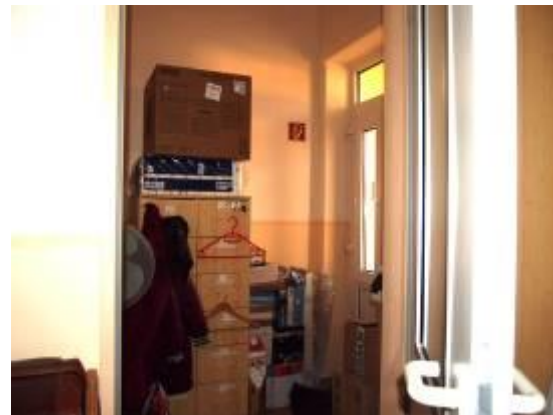


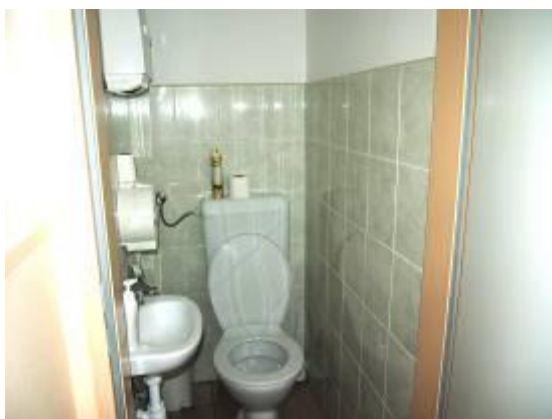
FÉNYKÉPEK



Orvosi rendelő







Szolgálati lakás





Pince

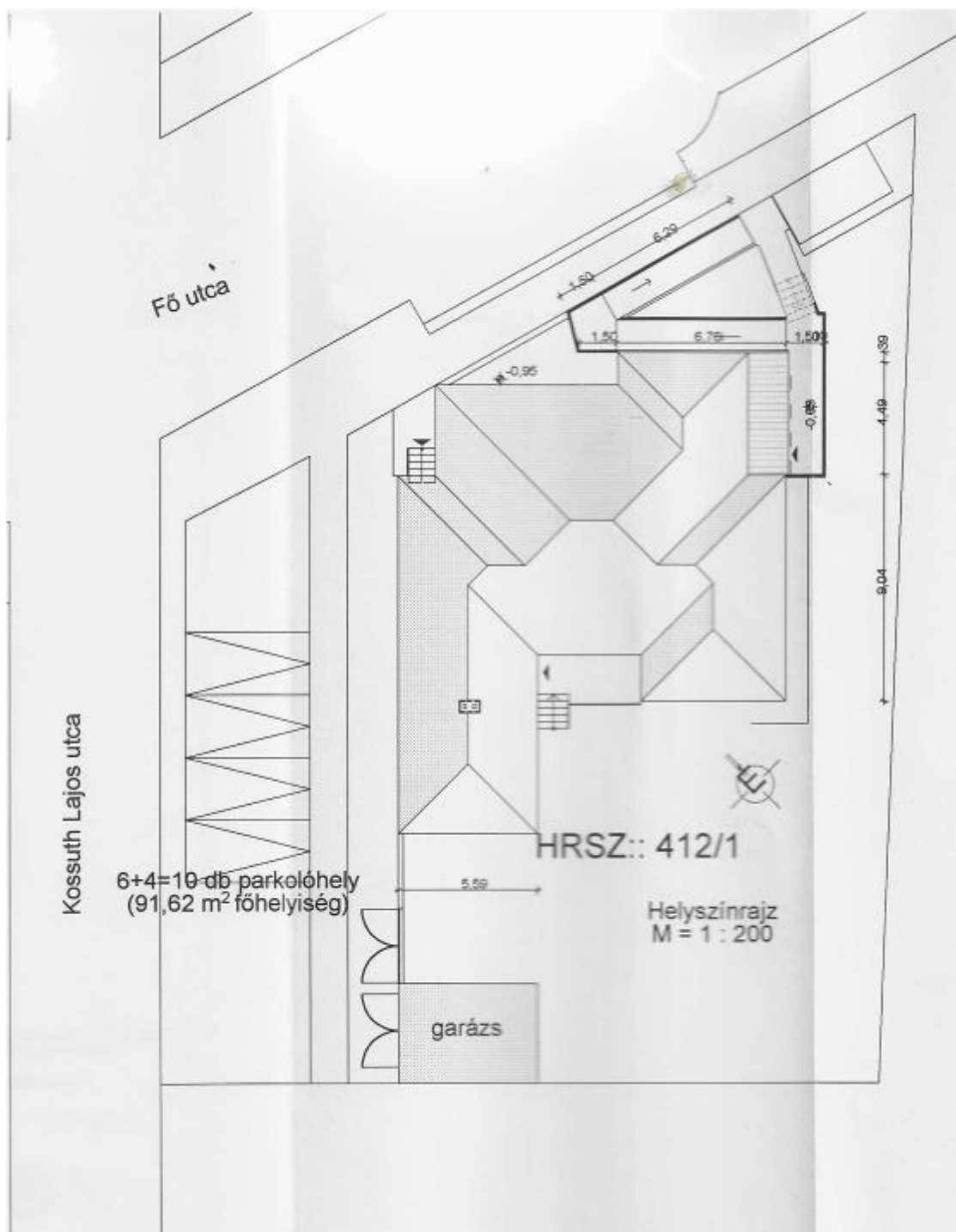




Melléképület



HELYSZÍNRAJZ



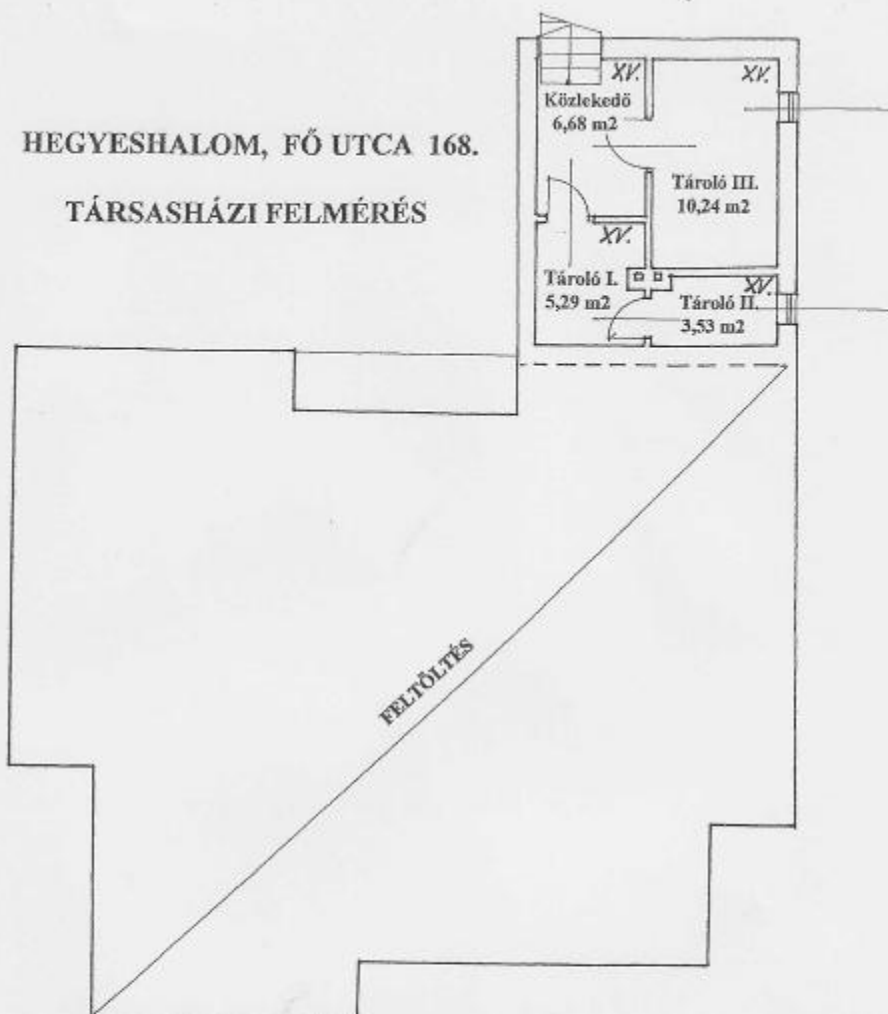
Földszinti alaprajz
M=1:100

Architectural floor plan of a ground-level house (Földszinti alaprajz) at a scale of 1:100. The plan shows a complex layout with multiple rooms, including a large living area (nappali) with a fireplace, a dining area (étkező), a kitchen (konyha), a bathroom (fürdő), and several bedrooms (szoba). The plan is oriented with North at the top. Dimensions are provided for various rooms and overall sections. A north arrow is located in the upper right corner. The title 'Földszinti alaprajz M=1:100' is centered at the top. The drawing is signed 'J. J. J.' in the upper right corner.

PINCE ALAPRAJZ

HEGYESHALOM, FŐ UTCA 168.

TÁRSASHÁZI FELMÉRÉS



KÜLÖN TULAJDON:

1. sz. lakás	79,64 m ²
2. sz. orv. rendelő	94,91 m ²

PINCE ALAPRAJZ
M=1:100

KÖZÖS HELYISÉGEK:

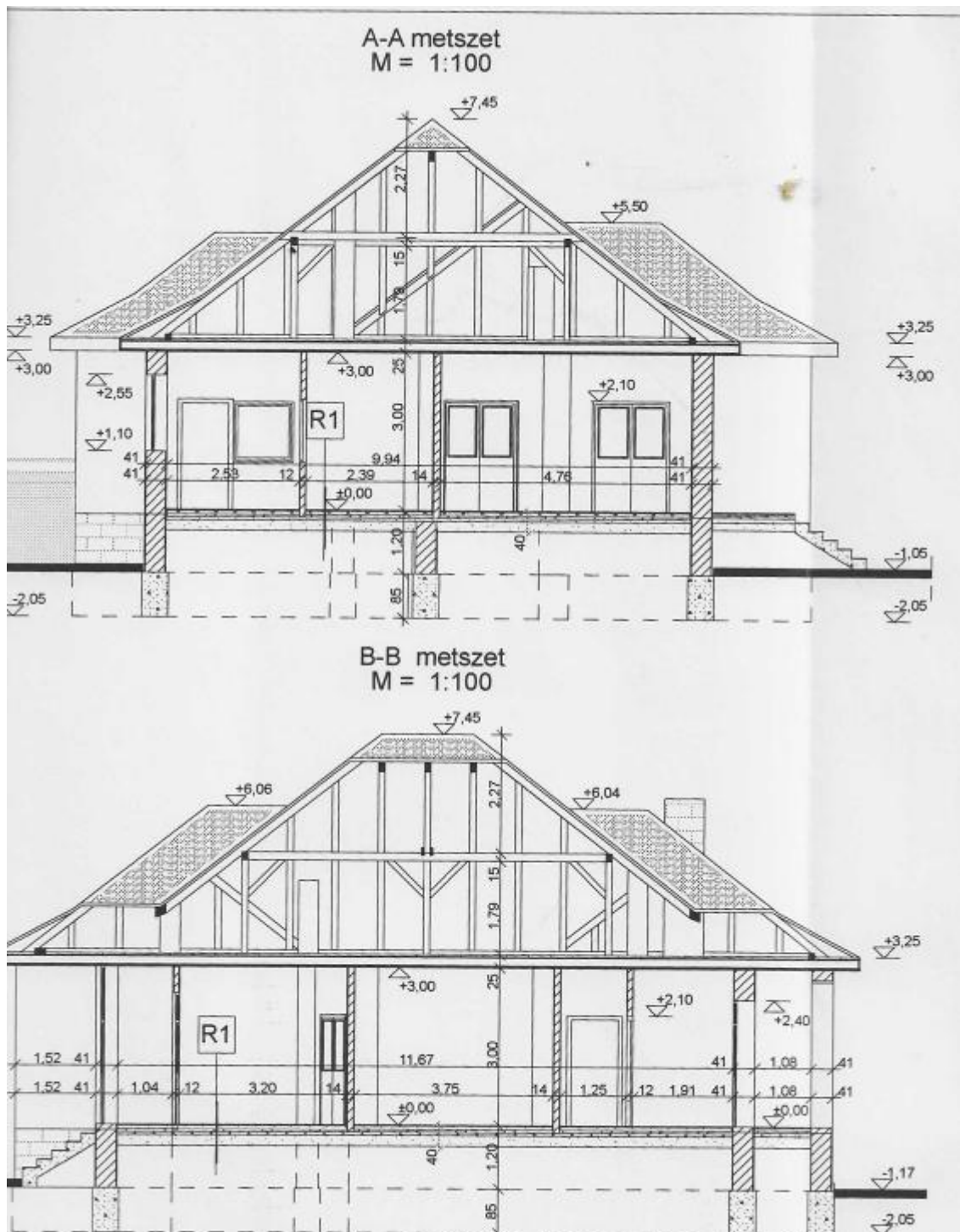
XV. pincejáró, pince	25,74 m ²
----------------------	----------------------

KÖZÖS TULAJDON

I. telek, udvar	658,00 m ²
-----------------	-----------------------

Handwritten signature or mark.

METSZETEK



TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

(KIVONAT)

Társasház alapító okirat

mely létrejött alulírott szerződő felek között a keletkezésben feltüntetett helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

I. Általános rendelkezések

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata (9222 Hegyeshalom, Fő ut 134.; törzsszám: 1112921) a Hegyeshalom belterület 412/1 hrez alatt felvett 658 m² térmértékű, Hegyeshalom, Fő ut 168. szám alatti, kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonra vonatkozó szabályai és a Társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény rendelkezéseivel, a Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Építésügyi Előadója által ellenőrzött és jóváhagyott, mellékelten csatolt műszaki tervdokumentációnak megfelelően társasházzá alakítja.

A társasház tulajdonná alakítás révén az ingatlan külön-külön meghatározott részei a tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak, illetve külön tulajdonába kerülnek.

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradó ingatlanrészeket az Alapító okirat III. pontja tételesen megjelöli és rögzíti.

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő ingatlanrészeket egységekre bontva, helyiségenként, a rész- és összes alapterület, valamint az ennek megfelelő tulajdoni hányadrész, illetve az ahhoz tartozó helyrajzi számok és tulajdonosa(-i) megjelölésével – a társasház különlapjai tartalmához igazodóan – az Alapító okirat IV. pontja tételesen rögzíti.

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő ingatlanokhoz az Alapító okiratban írtak szerinti közös tulajdoni hányadrész is tartozik.

A tulajdonostársak a pontban kiírt tulajdoni hányaduknak megfelelően külön tulajdonhoz jutnak, melyre figyelemmel érdekeik nem sérülnek.

II. A társasház megnevezése

H-9222 Hegyeshalom, Fő ut 168. szám alatti Orvosi rendelő és szolgálati lakás

III. A közös tulajdonban maradó telek- és épületrészek

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az alábbi telek- és épületrészek, építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek, összesen 658 m²
- II. Az épület körüli járda- és egyéb közlekedőutak, valamint a telekingatlant határoló, illetve belső eszmei telekhatárt jelölő kerítések
- III. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőző körtők
- IV. Közbenso fűdémek és zárófűdémek a belső burkolatok nélkül
- V. Tetőszerkezet, héjzással, hőszigeteléssel
- VI. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedők
- VII. Bádoggos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő- és lefolyó csatornák)
- VIII. Külső homlokzatvakolat és lábazat
- IX. Lépcsőszerkezetek és burkolatai
- X. A közös tulajdonú helyiségek nyílászárói és burkolatai, valamint egyéb szerelvényei
- XI. Elektromos fővezeték, a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XII. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XIII. Víz alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XIV. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdonú fogyasztásmérőig
- XV. Pincelejáró és pince
- XVI. Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a társasházközösség (a tulajdonosok összessége) a jövőben közös költségen és közös számlára szerez be

IV. A külön tulajdonba kerülő ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér, ... stb.) mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az külön tulajdonba kerülő ingatlanegységek szerves részét, egységét képezik; ezek többek közt:

- a belső vakolt, felületkezelő, szerelvényezett válaszfalak; a belső padló- és falburkolatok; nyílászáró szerkezetek; berendezési- és felszerelési tárgyak;
- a víz- és csatornahálózatból az ágvezetékek, szerelvények; a fűtés épületgépészeti eleme közül mindazok, melyek az ingatlanegység fűtését biztosítják; az elektromos- és gázhálózathoz az ingatlanegységhez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek;
- az ingatlanegységben felszerelt, kialakított álmennyezetek, egyéb belsőépítészeti szerkezetek, - elemek; stb.

Külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat - a közös tulajdonból való hányaddal együtt - az alábbiak szerint illeti meg:

1. Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatát illeti meg az F-2-3. számú terven 1-7. számú helyiségeket magába foglaló "szolgálati lakás" megnevezésű ingatlanegység, melynek helyiségei és alapterülete:

belépő, terasz	5,28 m ²
közfekedő	8,87 m ²
szoba	19,86 m ²
lépcsőtér, WC	8,08 m ²
konyha	12,14 m ²
szoba	6,29 m ²
szoba	19,12 m ²
összesen:	79,64 m ²

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból 7964/65.800-ad hányadrész tartozik.

Az ingatlan "szolgálati lakás" megnevezéssel, 79,64 m² alapterülettel, a társasház különlapon 412/1/A/1 helyrajzi számon kerül az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre.

2. Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatát illeti meg az F-2-3. számú terven 8-17. számú helyiségeket magába foglaló "egyéb orvosi rendelők és kiszolgáló helyiségek" megnevezésű ingatlanegység, melynek helyiségei és alapterülete:

belépő,	7,72 m ²
előszoba	
WC	2,2 m ²
váró	14,95 m ²
vizsgáló 1.	13,52 m ²
rendelő 1.	19,40 m ²
előtér	10,89 m ²
előszoba	1,07 m ²
közlekedő	1,71 m ²
fürdő	5,12 m ²
rendelő 2.	18,33 m ²
Összesen:	94,91 m²

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból 9491/65.800-ad hányadrész tartozik.

Az ingatlan "egyéb orvosi rendelők és kiszolgáló helyiségek" megnevezéssel, 94,91 m² alapterülettel, a társasház különlapon 412/1/A/2 helyrajzi számon kerül az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre.

V. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések I.

A lent aláíró ingatlantulajdonosok, mint a társasházközösség tagjai már most tisztelettel kérik a Mosonmagyaróvári Körzeti Földhivatal Ingatlan-nyilvántartási Részlegét, hogy a mellékelt bejegyzési kérelemben és az ahhoz csatolt okiratokban foglaltaknak megfelelően az ezen Alapító okiratban megjelölt ingatlanra vonatkozóan a társasház alapítását tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, ingatlanegységeket, építményrészeket, továbbá berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítse, míg a külön tulajdoni képező egyes ingatlanegységeket pedig a I-XVI. szám alatt felsorolt közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Az ingatlan tulajdonosai ezen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz is, hogy a társasház létesítése tényének az ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetésével egyidejűleg az egyes külön tulajdoni részziletésegeken fennálló terhek is az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, feltüntetésre kerüljenek.

VI. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

VI./1./ A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő külön tulajdoni ingatlanegységek a tulajdonostársak kizárólagos külön tulajdonában vannak, míg az ingatlanok (telek) és az épületeknek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában állnak.

A külön tulajdoni ingatlanegységek és az ahhoz tartozó - a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető - közös tulajdoni hányadrészek egy egységként önálló ingatlanok.